



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 23.11.2023
Dokumentnummer: 23/8487-8
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - Dispensasjonsvedtak - Bod - gnr. 53 bnr. 33 - Austre Karmøyveg 664

Tiltak:	Bod	
Byggested:	53/33	Austre Karmøyveg 664
Tiltakshaver:		
Ansvarlig søker:	Kvala Arkitekter As	

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 11-6.

Søknaden gjelder dispensasjon for oppføring/flytting av bod.

Det er søkt dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1.3, men denne gjelder for områder vist som eksisterende fritidsbebyggelse, mens eiendom 53/33 ligger innenfor område for fremtidig fritidsbebyggelse.

Bestemmelsene pkt 1.1 og pkt. 1.3 omhandler likevel i hovedsak det samme, nemlig plankrav før man kan godkjenne tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2. Gbnr. 53/33 er videre en større eiendom i strandsonen, som kommunen mener også taler for regulering.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Saksopplysninger – Hva søknaden gjelder

- Tiltaket er i strid med kommuneplan pkt. 1.1.
- Søkers begrunnelse:

«Vi søker dispensasjon fra kommuneplanens § 1.3 – krav til reguleringsplan:

«På eiendommer større enn 3 daa kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 formål ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.»

Hensynet bak kravet om reguleringsplan er ifølge kommunen at det skal sikre en helhetlig utvikling av et område. I forarbeidene til loven er beskrivelsen av reguleringsbehovet knyttet til «større bygge og anleggsarbeider» som kan ha vesentlig virkning på omgivelsene. Bakgrunnen for kravet i kommuneplanen synes dermed å være samstemt med lovens krav og lite relevant for slike mindre tiltak som her søkes godkjent.

Boden som det søkes dispensasjon for er et mindre tiltak som ikke er søknadspliktig og ligger i utkanten av det aktuelle planområdet. Den har derfor ingen innvirkning på muligheten for utvikling av området og en ubetydelig påvirkning på omgivelsene mht. landskap, ferdsel og naturmiljø. Hensynet bak planbestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at det vil føre til noen ulemper for bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Tiltaket har en størrelse som er tilsvarende det kommuneplanens bestemmelse for fritidsbebyggelse åpner for. På en mindre tomt ville det dermed vært kurant å sette opp bygningen uten søknad, men siden tomten i dette tilfellet er for stor søkes det om dispensasjon.

En dispensasjon vil gi eier mulighet til å ha en tilnærmet normal bruk av sin eiendom, uten at dette fører til problemer for en helhetlig utvikling av området. Dette vil være en fordel for tiltakshaver og det kan også være en samfunnsnyttig fordel.

Siden tiltaket er i tråd med arealformålet og kommunens bestemmelser for tomter til fritidsbebyggelse, er det avklart i plan at arealet kan/skal bebygges. I tillegg er tiltaket i seg selv ubetydelig i den store sammenhengen, men viktig for tiltakshaver. Hvis søknaden avslås vil dette kunne oppfattes som en urimelig streng forvaltning av reglene. En dispensasjon til å plassere boden her vil imidlertid kunne oppleves som rimelig og dermed bidra til tilliten mellom innbygger og kommune. Vi mener derfor at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og ser frem til en positiv behandling av søknaden.»

Etter varsel om avslag supplerte ansvarlig søker med følgende:

«I varselet er det skrevet at dere mener vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Vi er uenige i dette og ønsker derfor å få saken behandlet. Når dere velger å sende saken til uttale hos andre myndigheter, antar vi at det er fordi kommunen har en intensjon om å godkjenne søknaden. I oversendelsesbrevet gjorde dere en vurdering av vilkårene i 19-2 andre ledd. Av dette kan det se ut som at konklusjonen var at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen. Videre kom dere til at det heller ikke var noen ulemper av betydning med å gi en slik dispensasjonen.

I svarene fra andre myndigheter kan vi heller ikke se at det er noen momenter som har betydning for vurderingen dere allerede har gjort.

- Statsforvalteren ser ut som de har misforstått oversendelsen. Vi har påpekt dette overfor Statsforvalteren og fått til svar at også Karmøy kommune har bemerket dette, men de ønsker likevel ikke å gi en tilleggsuttale. Det må derfor legges til grunn at en evt. dispensasjon ikke berører deres interesser.
- Fylkeskommunen har påpekt faren for presedens som den eneste evt. ulempen. Vi legger derfor til grunn at heller ikke de har noe å tilføye til kommunens vurdering, siden presedens ikke kan vektlegges ved vurdering av 19-2 andre ledd (Sivilombudssak 2022/1042).

Oppsummert kan vi derfor ikke se at det er noe i veien for at kommunen kan godkjenne denne søknaden.»

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven.

Plangrunnlag

- Plantype: Kommuneplan
- Planformål: Fremtidig fritidsbebyggelse
- (BYA: 80 m2 fritidsbolig og 20 m2 bod (pkt. 8.2 c))

I søknad:

Størrelse bod: 20 m2

Hytte: ca. 60 m2 (hytte målt i kart.)

(I tillegg hvitt bygg på 4 m2 og det kan bare være 2 enheter på eiendommen jf. pkt. 8.2, som ikke er direkte gjeldende.)

Avstand hytte til bod: ca. 42 m

Avstander

Avstand til nabogrense : 1 m

Avstand til fylkesveg: ca. 15,5 m (målt i kart)

Andre tillatelser

Tiltak ville vært avhengig av dispensasjon fra Rogaland fylkeskommune for avstand til fylkesveg.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Uttale fra andre myndigheter

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Vi anbefaler at kommunen vurderer BYA på tomten (gbnr. 53/74) før man tillater ny oppføring av bebyggelse. Vi fraråder at kommunen gir dispensasjon med nåværende kunnskapsgrunnlag.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Å gi dispensasjon til å flytte boden utenfor regulert område grunnet overskredet BYA på regulert tomt kan gi uheldige føringer for lignende saker.

Fylkesdirektøren råder kommunen til å vurdere utnyttelse på gnr. 53 bnr. 74 fremfor å gi dispensasjon til flytting av bod til gnr. 53 bnr. 33.»

Vurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Fordelene ved å dispensere fra plankrav og formål er, for tiltakshaver, at man slipper å gå gjennom en planprosess. Ulempene vil være å privatisere grøntområde/friområde/friluftsområde/område langs sjøen.

Da det er plankrav for denne eiendommen så er det ingen bestemmelser for den per i dag. Man kan se hen til kommuneplan pkt. 8.2 c som angir bestemmelser for fritidsbebyggelse der det i utgangspunktet ikke stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, men omsøkt tiltak overholder ikke disse bestemmelsene knyttet til avstand mellom enhetene (her omsøkt bod og eksisterende fritidsbolig) og antall enheter (om vi regner med hvitt bygg). Kommunen mener dette vil tale for krav om regulering, selv om tiltaket i seg selv er et mindre tiltak.

Dette er en stor eiendom på over 19 daa i strandsonen som grenser til fylkesveg. Tiltak på denne eiendommen bør ha plan å forholde seg til. Kommunen er innforstått med at det kan virke uforholdsmessig å kreve plan for et tiltak av denne størrelsen, men vurderer at man her må se hen til eiendommen i sin helhet.

Bakgrunnen for at boden ønskes flyttet fra gbnr. 53/74 ble beklageligvis ikke nevnt i oversendelsen til berørte myndigheter. Bodens ønskes flyttet fra eiendom gbnr. 53/74, som har overskredet BYA iht. reguleringsplan. Her pågår det ulovlighetsoppfølging med pålegg om riving sendt 03.07.23, vedtak er påklaget og oversendt Statsforvalter i Rogaland 23.10.23 for videre behandling. Statsforvalteren ble gjort oppmerksom på dette, men følte ikke behov for å komme med tilleggsuttale da de uansett får kopi av kommunens vedtak. Kommunen kan ikke se at manglende tilleggsuttale skal tolkes dithen at de da har endret sin opprinnelige fraråding.

Omsøkte dispensasjon gjelder flytting av bod fra regulert eiendom gbnr. 53/74 til uregulert område gbnr. 53/33. Det kan gi uheldige føringer om dispensasjon for flytting av bod utenfor eiendomsgrensen på uregulert område tillates for å komme under tillatt BYA på egen eiendom.

Vilkåret i andre kulepunkt blir ikke vurdert så lenge vilkår i første kulepunkt ikke er oppfylt.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1.1 **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
---	-------	---	-------

Totalt gebyr å betale	15600
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt.

Merknader

Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at dispensasjonen er gitt, faller dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1687/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune,	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland			
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Flyfoto-Reguleringsplankart_revA

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.